

Số: /SXD-QLN-TTBDS
V/v xác định danh mục dự án,
đối tượng, điều kiện vay ưu đãi
phát triển nhà ở xã hội, nhà ở
công nhân, cải tạo, xây dựng lại
nhà chung cư.

Đồng Nai, ngày tháng năm 2023

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh.

Thực hiện chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 4070/UBND-KTN ngày 26/4/2023 về việc triển khai thực hiện xác định danh mục dự án, đối tượng, điều kiện, tiêu chí vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư trên địa bàn tỉnh theo Văn bản số 1551/BXD-QLN ngày 20/4/2023 của Bộ Xây dựng; Qua rà soát, Sở Xây dựng kính báo cáo như sau:

I. Danh mục các dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở công nhân trên địa bàn tỉnh đăng ký vay ưu đãi (theo Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, ... do Chính phủ giao Bộ Xây dựng phối hợp Ngân hàng Nhà nước Việt Nam triển khai thực hiện):

1. Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp tại thị trấn Hiệp Phước và xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO.

- Diện tích đất dự án: 10 ha; diện tích đất xây dựng (nhà ở công nhân): 28.341,3 m²; tổng số căn nhà ở công nhân: khoảng 1.900 căn; tổng diện tích sàn xây dựng (nhà ở công nhân): 136.038,24 m².

- Tổng mức đầu tư của dự án: 1.387 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2019 đến năm 2026.

+ Thời điểm hoàn thành các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng và các thủ tục liên quan khác: năm 2020.

+ Thời điểm hoàn thành xây dựng các hạng mục công trình: năm 2026, trong đó phân kỳ như sau:

Giai đoạn từ năm 2020-2021: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật; 74 căn nhà liên kế và 02 Block chung cư.

Giai đoạn 2021-2026: xây dựng công trình hạ tầng xã hội và 10 block chung cư còn lại; trong đó các công trình hạ tầng xã hội: trường học, y tế và khu thương mại hoàn thành chậm nhất trong năm 2023.

+ Thời điểm khai thác và đi vào hoạt động: năm 2027.

- Tình trạng thủ tục pháp lý:

+ UBND tỉnh Đồng Nai:

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án tại Quyết định số 1661/QĐ-UBND ngày 03/6/2019.

Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 1240/QĐ-UBND ngày 20/4/2020.

Cho phép chuyển mục đích sử dụng đất của Dự án tại Quyết định số 2055/QĐ-UBND ngày 17/6/2021.

+ Sở Xây dựng: cấp Giấy phép xây dựng số 32/GPXD ngày 03/8/2021; gồm các công trình: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật, chung cư (CC10-A1; CC10-A2; CC10-B1); kèm theo gia hạn hiệu lực khởi công xây dựng công trình đến ngày 03/8/2023.

- Nhu cầu vay vốn: 518 tỷ đồng.

2. Dự án Khu chung cư (phục vụ công nhân) thuộc dự án phát triển nhà ở tại Khu trung tâm dịch vụ Khu công nghiệp Bàu Xéo, thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thống Nhất.

- Diện tích đất xây dựng (nhà ở công nhân): 20.450 m²; tổng số căn nhà ở công nhân: khoảng 624 căn; tổng diện tích sàn xây dựng (nhà ở công nhân): 61.350 m².

- Tổng mức đầu tư của dự án: 178,8 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2013 đến năm 2022, trong đó:

+ Giai đoạn 1 (2013 - 2017): Hoàn tất thủ tục về đầu tư, giải phóng mặt bằng, xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầu mối, một số phân khu khu vực.

+ Giai đoạn 2 (2017 - 2019): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến phân khu khu vực.

+ Giai đoạn 3 (2019 - tháng 6/2022): Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình nhà ở và các công trình hạ tầng xã hội.

- Tiến độ đến thời điểm báo cáo: Đã hoàn tất xây dựng và nghiệm thu 01/06 Block với 107/624 căn hộ và một số công trình phụ trợ, hạ tầng kỹ thuật.

- Tình trạng thủ tục pháp lý:

+ UBND tỉnh Đồng Nai:

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án tại Quyết định số 390/QĐ-UBND ngày 06/2/2012; điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại các Quyết định: số 362/QĐ-UBND ngày 13/02/2014, số 876/QĐ-UBND ngày 26/3/2019.

Chấp thuận đầu tư dự án tại Văn bản số 11794/UBND-CNN ngày 18/12/2014; điều chỉnh chấp thuận đầu tư dự án tại các Văn bản: số 10233/UBND-CNN ngày 09/10/2017, số 7580/UBND-KTN ngày 02/7/2020.

+ Sở Xây dựng: cấp Giấy phép xây dựng số 62/GPXD ngày 04/9/2019; gồm các công trình nhà chung cư số 1, 2, 3, 4, 5, 6 và các công trình phụ trợ và hạ tầng kỹ thuật.

+ Sở Tài nguyên và Môi trường: cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DH 246911 ngày 14/11/2022.

- Nhu cầu vay vốn: 116 tỷ đồng.

3. Dự án Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đệ Tam.

- Diện tích đất dự án: 50.143 m²; diện tích đất xây dựng (nhà chung cư kết hợp nhà trẻ): 15.720 m²; tổng số căn nhà ở xã hội: khoảng 2.192 căn; tổng diện tích sàn xây dựng (nhà chung cư): 104.294 m².

- Tổng mức đầu tư của dự án: 475,6 tỷ đồng.

- Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2014 đến năm 2020, gồm 03 giai đoạn:

+ Từ năm 2014 - 2016: xây dựng từ 02 đến 04 block chung cư.

+ Từ năm 2017 - 2018: xây dựng từ 02 đến 04 block chung cư.

+ Từ năm 2019 - 2020: xây dựng các block chung cư còn lại và các công trình liên quan.

- Tiến độ đến thời điểm báo cáo: Theo báo cáo của chủ đầu tư, giai đoạn từ 23/5/2015 đến 15/4/2022 đã xây dựng hoàn thành 04 block chung cư với tổng số 560 căn hộ.

- Tình trạng thủ tục pháp lý:

+ UBND tỉnh Đồng Nai:

Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 10706/QĐ-UBND ngày 19/12/2006; điều chỉnh cục bộ (lần 1) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 256/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 (*Nội dung: Điều chỉnh lô CC-02 từ chức năng đất ở nhà chung cư thương mại sang xây dựng nhà ở cho người thu nhập thấp, quy mô diện tích khoảng 50.143 m² tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch do Công ty Cổ phần Đệ Tam làm chủ đầu tư*).

Giao đất cho Công ty Cổ phần Đệ Tam xây dựng Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch tại Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 10/02/2010; điều chỉnh diện tích đất xây dựng chung cư ghi tại Điều 1 Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 tại Quyết định số 2344/QĐ-UBND ngày 01/8/2014.

Duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại tại các dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đệ Tam tại Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 14/10/2014.

Đính chính Quyết định số 256/QĐ-UBND ngày 24/01/2014 của UBND tỉnh về việc duyệt điều chỉnh cục bộ (lần 1) quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và Quyết định số 3194/QĐ-UBND ngày 14/10/2014 của UBND tỉnh về việc duyệt cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ và chuyển đổi mục đích sử dụng nhà ở thương mại tại dự án Khu dân cư xã Phước An, huyện Nhơn Trạch và chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở xã hội Khu chung cư DETACO Nhơn Trạch của Công ty Cổ phần Đô Tam tại Quyết định số 3810/QĐ-UBND ngày 01/12/2014,

+ Sở Xây dựng: cấp Giấy phép xây dựng số 112/GPXD-SXD ngày 30/10/2014.

- Nhu cầu vay vốn: 140 tỷ đồng.

II. Kiến nghị, đề xuất:

Trên cơ sở danh sách dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở công nhân do các chủ đầu tư có nhu cầu đăng ký vay ưu đãi trên địa bàn tỉnh *(theo Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân,... do Chính phủ giao Bộ Xây dựng phối hợp Ngân hàng Nhà nước Việt Nam triển khai thực hiện)*.

Hiện nay, chỉ có dự án Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp tại thị trấn Hiệp Phước và xã Phước Thiện, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, với quy mô diện tích khoảng 10 ha do Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO còn trong tiến độ thực hiện Dự án. Do đó, kiến nghị UBND tỉnh công bố Dự án *(theo phụ lục đính kèm)* công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh.

Sở Xây dựng kính báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng (b/c);
- NHNN Việt Nam CN Đồng Nai (phối hợp);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu VT, QLN-TTBĐS.^{NAT}

GIÁM ĐỐC

Hồ Văn Hà